



# Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Zeppelinstraße"

Maßstab 1 : 500

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Vermessung und Geoinformation  
Heidenheim, den 26.10.2011

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, den 26.10.2011/04.02.2012

Herbert Kneule  
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann  
Diplom-Ingenieur

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 25.10.2011	am 04.11.2011
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 05.01.2012
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 12.01.2012	bis 02.02.2012
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 02.03.2012

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, den

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 09.03.2012  
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, den

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

# Bebauungsplan

## RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004  
zuletzt geändert am 22.07.2011

DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)

vom 17.03.1998

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ABFALLGESETZ (LBodSchAG)

vom 14.03.2004

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

vom 23.01.1990

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

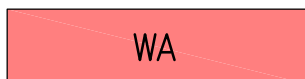
vom 18.12.1990

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen  
Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

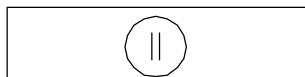
vom 17.11.1994

## PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:

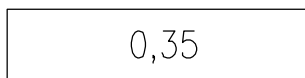
Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	Dachneigung
zulässige Firsthöhe (FH)	Anzahl Wohnungen (W)



allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse, zwingend  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



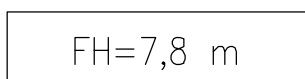
Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



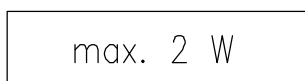
Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



Firsthöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude  
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)



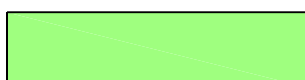
Baulinie  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



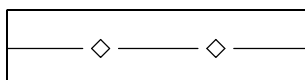
Baugrenze  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



Verkehrsfläche (öffentlich)  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



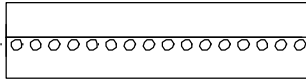
öffentliche Grünflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



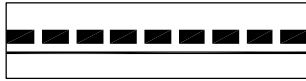
unterirdische Versorgungsleitungen – Gas  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



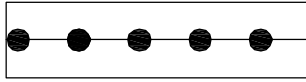
Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Heidenheim AG  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB, § 14 Abs.1 BauNVO, § 74 Abs.1 LBO)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen für notwendige Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

1.2.3 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Dachfirst.

### **1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

1.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig. Sie müssen von öffentlichen Gehwegen mindestens 1,0 m entfernt sein (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Wird auf eine sonst übliche 5 m tiefe Garagenzufahrt verzichtet, ist zusätzlich ein Stellplatz im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche herzustellen.

1.3.2 Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite bis zu 6,0 m zulässig.

1.3.3 Nebenanlagen sind im Baugebietsteil II in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.3.4 Nebenanlagen sind im Baugebietsteil I nicht zulässig.

### **1.4 Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4.1 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

### **1.5 Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zugänge, Terrassen und ähnliche befestigte Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## **1.6 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

1.6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet für Heizzwecke nur emissionsarme Brennstoffe zu verwenden. Feste Brennstoffe wie Holz oder Kohle (Holzpellets sind hiervon ausgenommen) sind nicht zulässig.

## **1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) umgrenzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 5 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 als Begrünung von Stützmauern zu bepflanzen und als solche zu pflegen.

1.7.2 Im Baugebietsteil II sind je Baugrundstück mindestens zwei Bäume gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 zu pflanzen.

1.7.3 Im Baugebietsteil II sind unabhängig von Ziffer 1.7.1 mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche mit Sträuchern gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 zu bepflanzen.

## **1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.9.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt festzulegen.

## **2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen** (§ 9 Abs. 6 BauGB); **Hinweise**

2.1 Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Fassung vom 14.12.1977 ist zu beachten.

2.2 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Alt- ablagerungen und Bodenverunreinigen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG).

2.3 Das Plangebiet befindet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Kalksteinen der Massenkalk-Formation des Oberjuras. Verkarstungserscheinungen (z.B. Spalten, Erdfälle) und lokale Auffüllungen sind nicht auszuschließen. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

2.4 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden (§ 4 BodSchG).

2.5 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderer Fläche vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von unbelastetem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes.

2.6 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.

2.7 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.

2.8 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

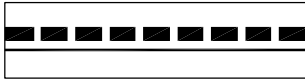
# Örtliche Bauvorschriften

## RECHTSGRUNDLAGE

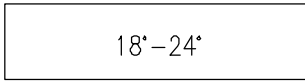
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995

### PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften



zulässige Dachneigung (§ 74. Abs.1 Nr. 1 LBO)

## 1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Geneigte Dachflächen entsprechend den Planeinträgen sind nur in Form von Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern zulässig.
- 1.2 Bei Satteldächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 1.3 Bei Pultdächern kann die zulässige Dachneigung um bis zu 11° unterschritten werden.
- 1.4 Flachdächer sind zulässig.
- 1.5 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 1.6 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

## 2. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Bepflanzungen sind standortgerechte Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 3.1 zu verwenden.
- 2.2 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig. Zur freien Landschaft sind eingewachsene Drahtzäune bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.
- 2.3 Stützmauern sind im Baugebietsteil I innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche maximal bis zu einer Höhe von 3,0 m, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Stützmauern sind im Baugebietsteil II maximal bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

## 3. Artenliste für Bepflanzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Für alle Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Rote Kastanie, Schwarzerle, Spitzahorn, Stadtbirne, Stileiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Eberesche, Elsbeere, Obstbäume (ortstypische Sorten), Walnuss

Sträucher: Bergwaldrebe, Eibe, Feldahorn, Flieder, Goldglöckchen, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Heckenrose, Holunder, Hundsrose, Liguster, Pfaffenhütchen, Pfeifenstrauch, Schlehe, Schneeball, Spierstrauch, Weißdorn, Wildrosen, Weigelia, Zierjohannisbeere

3.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen ( z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) sind nicht zulässig.

**4. Antennenanlagen, Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

4.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig.

4.2 Sichtbare Antennen dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden.

4.3 Bei geneigten Dächern müssen Parabolantennen die gleiche Farbe wie die Dacheindeckung aufweisen.

4.4 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.